

マンション管理の適正化に向けた 都の取組

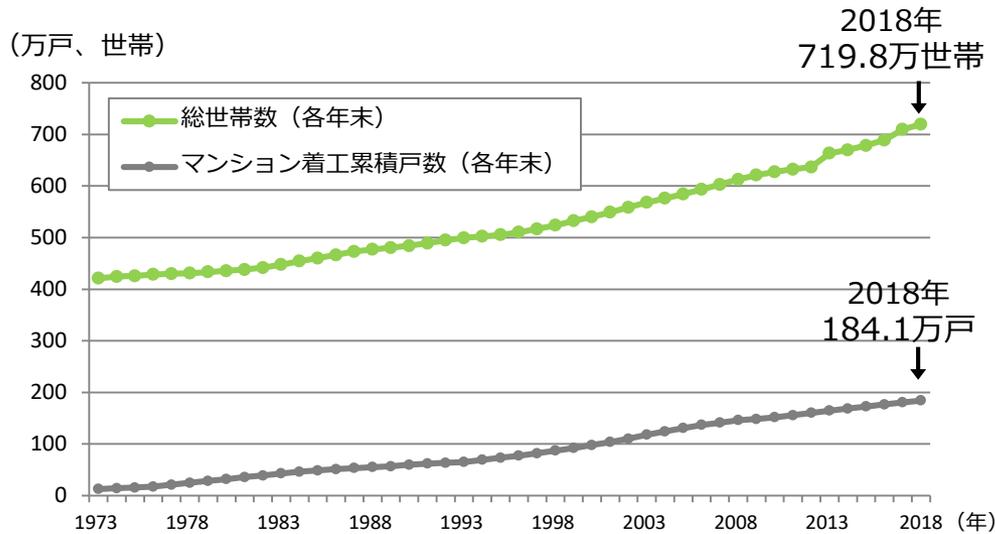
東京都 住宅政策本部

マンションストックの状況

東京のマンションの重要性

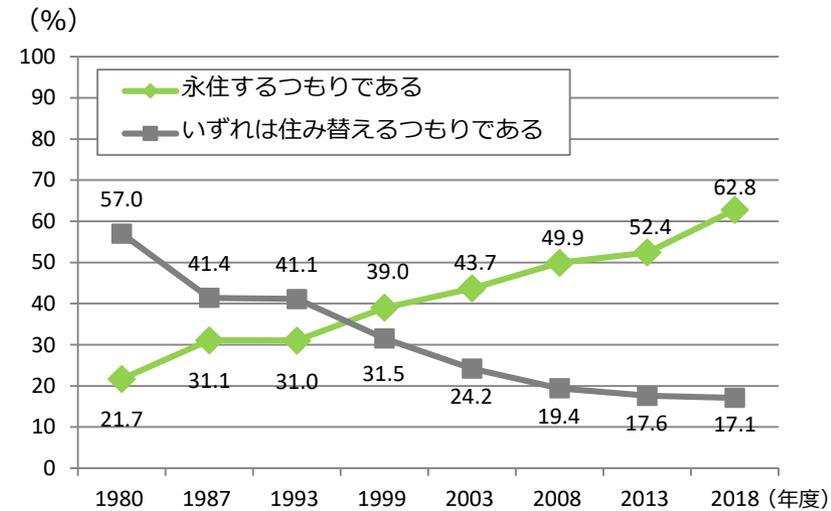
- ・平成30年における分譲マンション（以下「マンション」という。）のストック数は、約184万戸（全国の約3割、都内総世帯数の約4分の1相当）
- ・マンション居住者の「終の棲家」としての永住意識の高まり

図1 【都内総世帯数とマンション戸数の推移】



(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局住宅着工統計/東京都都市整備局を基に作成

図2 【マンション居住者の永住意識】(全国)



(資料) 平成30年度マンション総合調査結果(2019年4月公表)/国土交通省

マンションストックの状況

「二つの古い（建物と居住者）」の進行

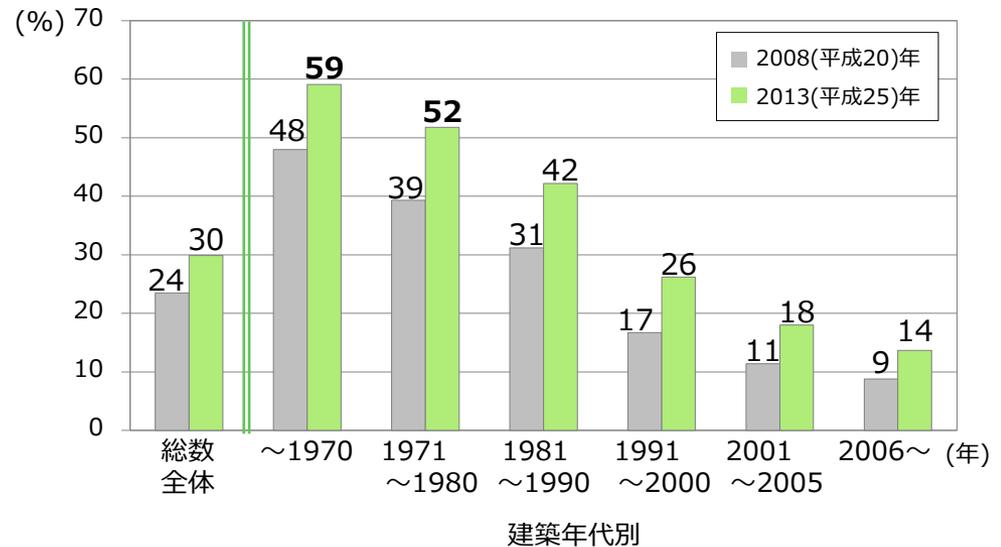
- ・着工から40年以上経過したマンションが、今後急増する見込み
- ・1980年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が半数超

図3 【着工から40年以上の都内マンション】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省
住宅着工統計/東京都都市整備局

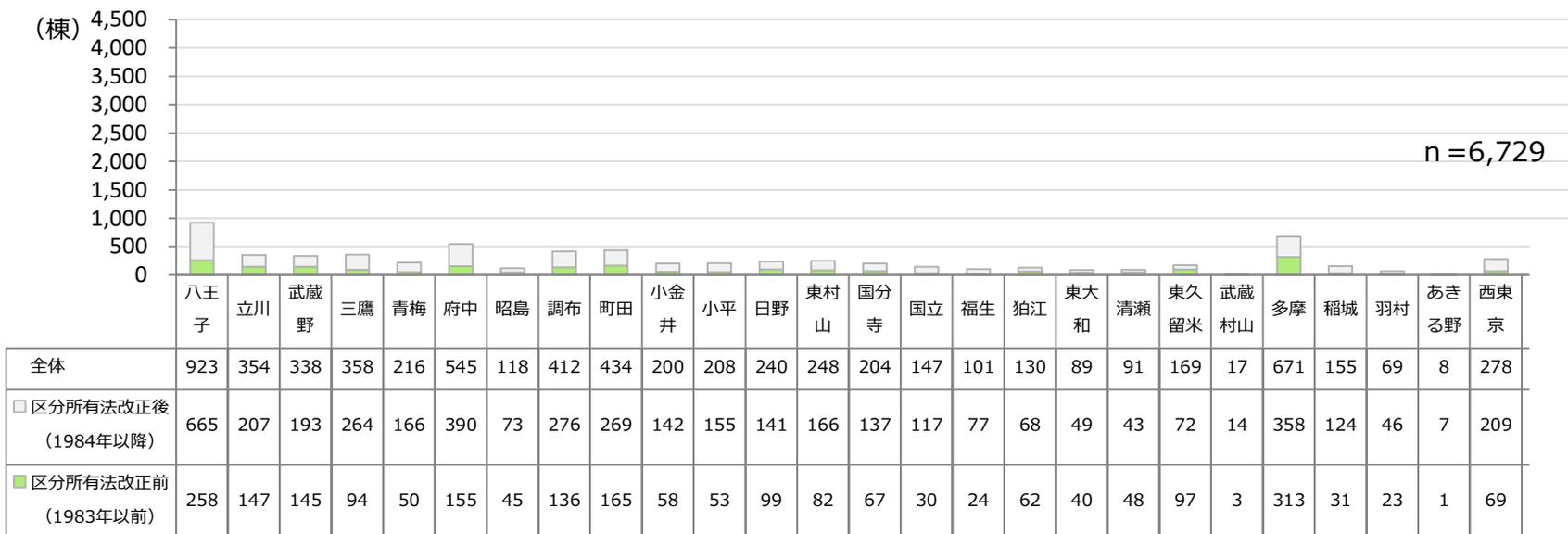
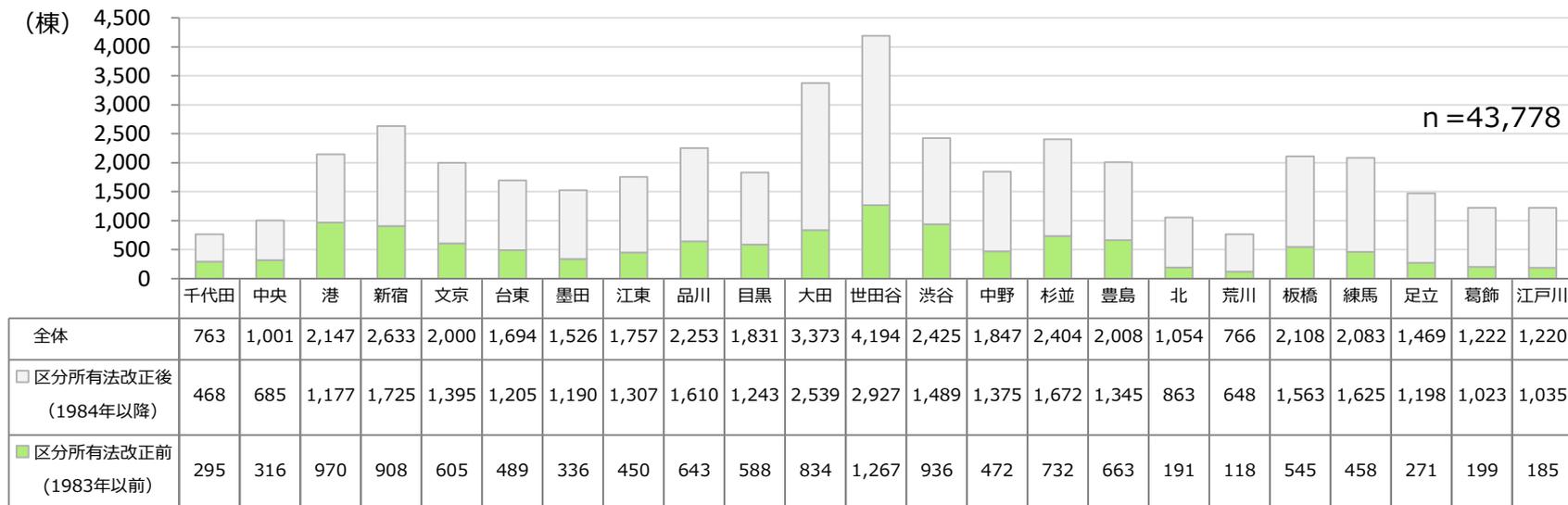
図4 【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】(都内)



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

マンションストックの状況

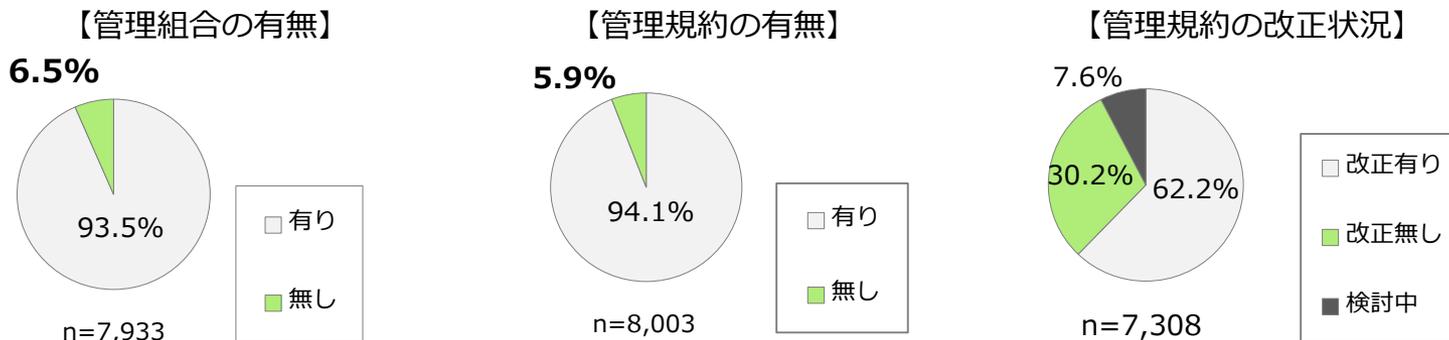
■ マンションの地域別分布



東京のマンション管理の実態

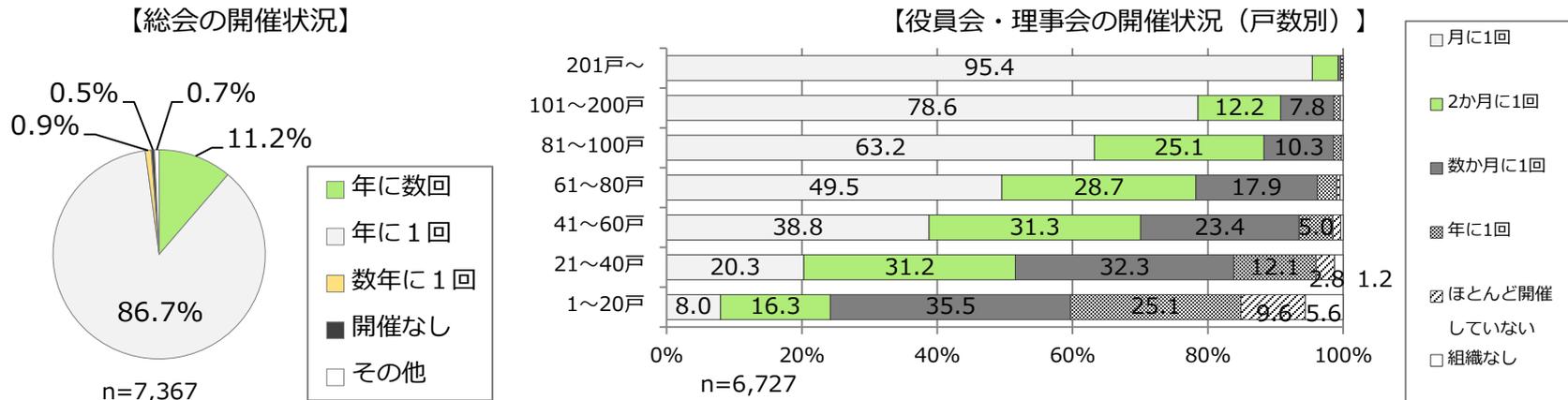
管理組合・管理規約の有無

- ・管理組合がないと回答したマンションは6.5%、管理規約がないと回答したマンションは5.9%
- ・30.2%のマンションが、管理規約を一度も改正したことがない。



総会・役員会の開催状況

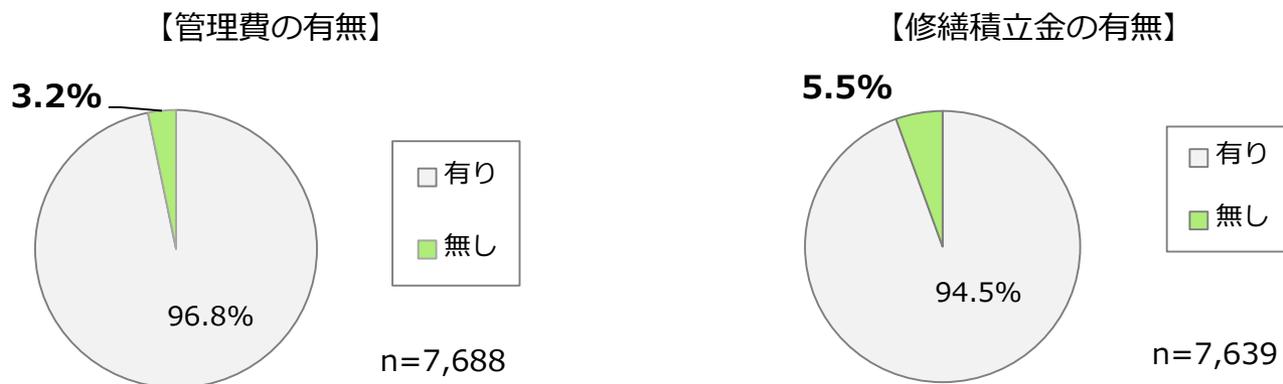
- ・ほぼ全てのマンションが年に1回以上総会を開催
- ・小規模なマンションほど、役員会・理事会の開催頻度が少なくなる傾向が顕著



東京のマンション管理の実態

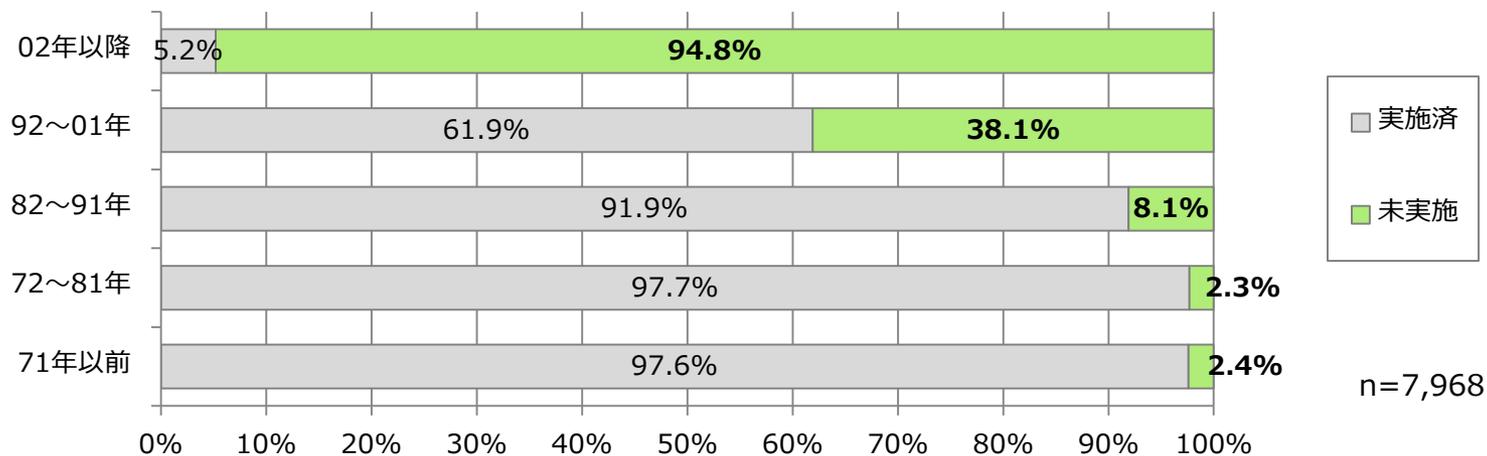
管理費・修繕積立金の有無

・管理費は3.2%、修繕積立金は5.5%のマンションが設定していない



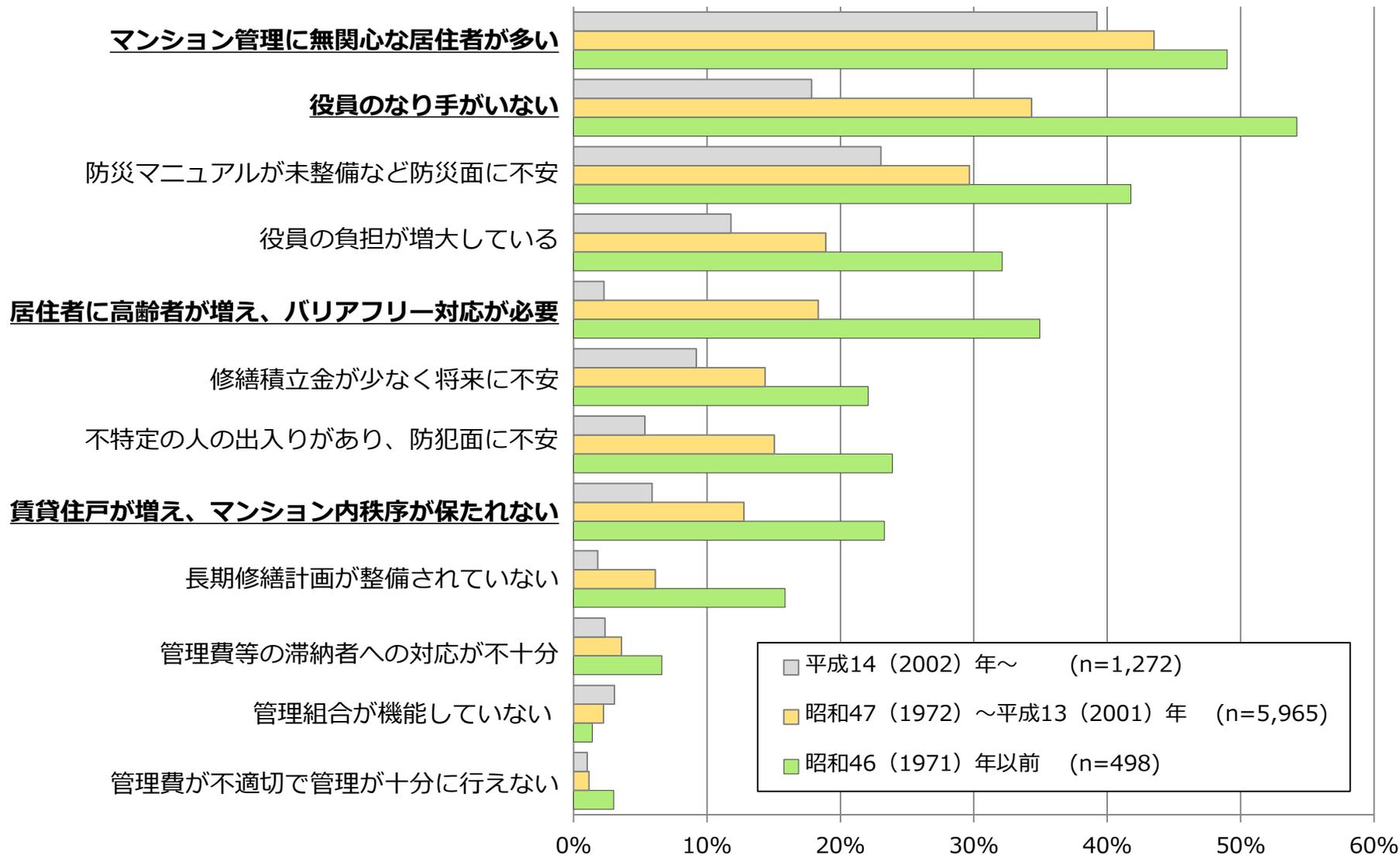
大規模修繕工事の実施状況（建築年別）

・築35年以上経過したマンションの約2%は、大規模修繕工事を実施していない



東京のマンション管理の実態

■ 日常管理の問題（建築年別）



これまでの行政の取組

■ 国の主な取組

□ 「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」の制定・改正

- ・ 昭和37年に「区分所有法」を制定し、区分所有権の対象を明確化したほか、管理者、管理規約、集会等について規定
- ・ 制定後に生じた様々な問題や状況との変化に対応するため、昭和58年の改正では、区分所有者の団体に関する規定等を整備

□ 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」の制定

- ・ 平成12年に「マンション管理適正化法」を制定し、国及び地方公共団体の役割のほか、マンション管理士資格制度を創設するとともに、マンション管理業者の登録制度を任意から法定に改めることなどを規定
- ・ 地方公共団体の役割は、「管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努める」と規定

これまでの行政の取組

■ 区の主な取組

□ 豊島区マンション管理推進条例 (2012年12月制定、2013年7月施行)

- ・ 全国で初めて管理状況などの届出を義務化した条例を制定
- ・ 届出対象は、マンション管理適正化法におけるマンション
- ・ 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- ・ マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

□ 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例 (2016年12月制定、2017年4月施行)

- ・ 届出対象は、マンション管理適正化法におけるマンションのうち、3階以上・6戸以上
- ・ 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- ・ マンション管理について義務規定と努力義務規定を明記

□ 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例 (2017年12月制定、2018年7月施行)

- ・ 届出対象は、マンション管理適正化法におけるマンション
- ・ 区長、区分所有者、管理者、管理業者、分譲事業者等、マンション管理士等、宅地建物取引業者、居住者等の責務を明記
- ・ マンションの適正管理、危機管理、コミュニティの形成について、義務規定と努力義務規定を明記

これまでの行政の取組

都の主な取組

良質なマンションストックの形成促進計画の策定

<計画の位置付け>

- ・「東京都住宅マスタープラン」を上位計画とし、分譲マンション施策に関する分野別計画として位置付け

<計画策定の目的>

- ・長期的視点に立ってマンションの適正な管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進し、安全で良質なマンションストックを形成していくため、計画を策定



マンションの適正な管理の促進

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理促進

- マンション管理ガイドラインの内容充実、普及促進
- マンション管理アドバイザー制度の内容充実
- マンションポータルサイトの開設

目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- マンションの管理状況等の把握
- 管理不全の予防・改善のための助言・支援

目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- 優良マンション登録表示制度の改善と普及

老朽マンションの再生の促進

目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

- マンション建替え・改修アドバイザー制度の内容充実
- 改修によるマンション再生に対する支援

目標5 旧耐震基準マンションの耐震化の促進

- 耐震化促進に向けた普及啓発・支援

目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- マンション再生まちづくり制度の創設

これまでの行政の取組

■ 都の主な取組

□ これまでの支援策

- ・ 管理組合による自主的かつ適正な維持管理に向けた管理組合の取組を促進するため、ガイドライン等の作成、セミナーの開催など、様々な普及啓発を実施
- ・ マンション管理士等の専門家を派遣する「マンション管理アドバイザー制度」などによる技術的支援を実施
- ・ マンション共用部分の改良・修繕工事費用に対する借入金利への利子補給を行う「マンション改良工事助成制度」などの財政的支援を実施
- ・ 適正な維持管理の促進とともに既存住宅市場の流通活性化を目的とした、「東京都優良マンション登録表示制度」を実施



これまでの行政の取組

■ 都の主な取組

□ マンション管理ガイドライン (2017年改定)

<目的・概要>

- ・管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士がそれぞれの業務の遂行に当たり、実施することが望ましい事項を示し、管理組合等による適正な管理や再生を促進



<構成>

分譲事業者編：分譲時に、分譲事業者等が実施することが望ましいマンションの管理に関する事項

管理組合編：管理組合がマンションの適正な管理に向けて実施することが望ましい事項

マンション管理業者編：マンション管理業者が、管理業務を受託した際に実施することが望ましい事項

マンション管理士編：マンション管理士が、管理組合等から相談を受けた際実施することが望ましい事項

マンションに関する相談窓口・支援制度等

マンションの管理に関する法令

これまでの行政の取組

■ 都の主な取組

□ マンション管理ガイドライン（2017年改定）

管理組合編：管理組合がマンションの適正な管理に向けて実施することが望ましい事項

<長期修繕計画・修繕積立金（第21、22）>

- 管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全を図るため、建物・設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行う。
- また、長期修繕計画に定められている修繕工事を実施できるように、適切な修繕積立金額を設定し、長期修繕計画の見直しに合わせて資金計画も見直し、修繕積立金も設定し直す。
 - ・長期修繕計画の計画期間は、既存マンションの場合は大規模修繕が2回含まれることを考慮して25年以上
 - ・マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩等により年々高まっていることから、マンションの質及び価値を維持していくためには、修繕による性能の回復に加えて、防災機能の向上やバリアフリー対策、ユニバーサルデザインへの配慮など、現在の居住水準・生活水準に見合うよう性能をグレードアップしていくことも重要

<マンションの再生（第27）>

- 管理組合は、早い段階から将来の建替えや改修など、再生に向けての意識を持つことが重要である。
 - ・マンションの再生を円滑に進めるためには、区分所有者間の合意形成が必須
このため、区分所有者に対し、将来的に必要となるマンションの再生について、管理組合の広報等を活用して、啓発しておくことが重要
 - ・再生方針の検討は、第2回目の大規模修繕工事実施後、設備等更新の可能性が出てくる第3回目の大規模修繕工事に向けて、専門委員会の設置及び検討費用を予算措置し、検討を開始することが望ましい。

これまでの行政の取組

都の主な取組

□マンションポータルサイト

<概要>

管理組合や区分所有者、マンションの管理等に関わる方々が、マンションの維持・管理や再生に適切に対応いただけるよう、管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介するホームページを開設しています。

<掲載コンテンツ>

支援制度の紹介

- ・東京都や区市町村が実施する、耐震化、建替え、改修等の支援制度を紹介

相談窓口の紹介

- ・東京都や区市町村、専門家団体などのマンションに関する相談窓口を紹介

管理、耐震化、建替えに関する施策の情報発信

- ・管理組合などを対象としたセミナーや、耐震改修や建替えの事例を紹介
- ・耐震改修や建替えを行う際の進め方を解説

法令や統計データなどの情報提供

- ・マンションに関する法令や、国や東京都が作成するガイドライン、マニュアルなどの資料・パンフレットを紹介



マンションの管理や再生に役立つ情報を発信するサイト

東京都 マンションポータルサイト

【URL】 <http://www.mansion-tokyo.jp/>



これまでの行政の取組

■ 都の主な取組

□ マンション改良工事助成制度

<制度概要と目的>

管理組合が、マンション共用部分の修繕や耐震改修等を、（独）住宅金融支援機構から「マンション共用部分リフォーム融資」を受けて実施した場合に、都が当該融資額について利子補給。



居住性能の回復及び管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境を形成

<申込資格>

- (1) 都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること。
- (2) 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受け、かつ（公財）マンション管理センターの債務保証を受けること。
- (3) 本制度の申込が2回目以降で、前回の申込時（10年以上経過している場合）に管理規約や長期修繕計画等の改善指導を受けていた場合は、当該改善指導事項が改善されていること。
- (4) 旧耐震基準のマンション（昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンション）については、耐震診断又は簡易な耐震診断※を実施していること。

※マンション耐震化マニュアル（平成19年6月国土交通省）にある、第1次診断法と同等のもの

これまでの行政の取組

■ 都の主な取組

□ マンション改良工事助成制度

<助成内容>

住宅金融支援機構の金利が1%（1%未満の場合は、当該金利）低利になるよう、管理組合に利子補給

利子補給の対象額は、融資の予約金額、工事費の80%、工事費－補助金または戸当たり150万円（耐震改修工事を伴う場合は500万円）のいずれか低い額を限度

金利が1%未満の場合は、
実質的に元本のみ返済で融資を受けることができます。

<利子補給期間>

管理組合が住宅金融支援機構の融資を受ける期間（最長10年間）

※繰上償還した場合は、繰上げ償還を実行した日まで

<今年度の申込受付期間>

令和元年5月13日（月）～令和2年2月28日（金）

<募集戸数>

5000戸（ただし、予算の範囲内）



これまでの行政の取組

■ 都の主な取組

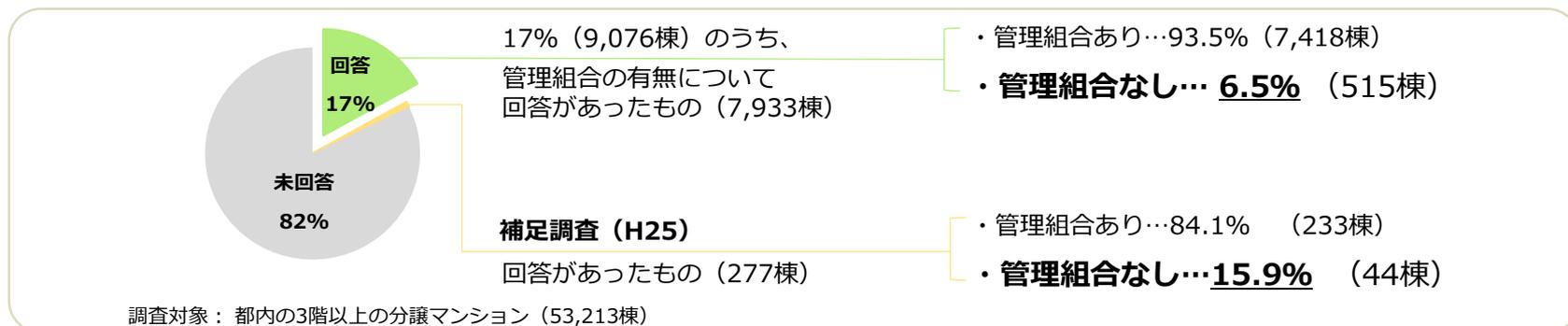
□ マンション実態調査

- ・平成23年度に、都内全ての分譲マンション※（約5.3万棟）の管理組合等に対し、管理状況等についてアンケート調査を実施したが、回収率は約17%にとどまった。

※ 3階建以上で2以上の区分所有者が存在し、人の居住の用に供する専有部分のあるもの

□ 実態調査の補足調査

- ・平成25年度に、実態調査に未回答だったマンションのうち、444棟を抽出し、管理状況についてヒアリングする補足調査を実施。そのうち、277棟の管理状況の実態を把握
- ・補足調査では、管理組合がないマンションが15.9%となり、実態調査に回答していないマンションほど、管理上の問題がみられる割合が相対的に高いことが明らかになった。



これまでの行政の取組

■ 都の主な取組

□ 管理組合活動活性化モデル事業

- ・平成25年度に、管理組合が組織されていないなど一定の条件を満たす管理不活性マンションを5棟選定
- ・都がマンション管理士を概ね半年間派遣し、管理組合活動の活性化に向けて支援
- ・マンション管理士を派遣し、区分所有者を含めた話し合いを重ねることにより、管理規約案の策定、管理費・修繕積立金の改定など、各マンションにおいて一定の成果

<支援マンションの取組と成果（例）>

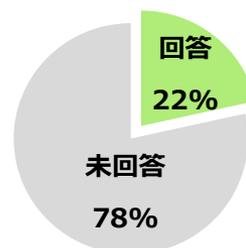
マンション概要	不活性の状況・課題	活性化への取組	成果
RC6階建／30戸 昭和45年10月竣工	<ul style="list-style-type: none">・日常の簡易な管理を行っていた区分所有者（旧地権者）が亡くなったことにより、管理不活性状態に・共用部の電気供給を停止される寸前の状況	<ul style="list-style-type: none">・過去の経緯や資料の整理・提案や発意を尊重しつつ、管理運営の基本的事項について説明・財政状況を勘案した修繕計画や積立金を検討	<ul style="list-style-type: none">・管理組合の設立と主体的な総会・理事会等の運営・規約、長期修繕計画の策定・管理費、修繕積立金の適正化・引き続き専門家等を活用し、管理運営していくことで合意

これまでの行政の取組

都の主な取組

管理状況報告の試行

- 平成28年度に、中央区、新宿区、品川区の全分譲マンションを対象に、三区の協力を得て、管理状況報告の試行を実施（回収率は21.5%）
- 回答のあったマンションのうち、①管理規約、②総会開催、③管理費、④修繕積立金、⑤大規模修繕工事実施（築25年以上）のいずれか1つ以上がないマンションを「管理不全の疑いのあるマンション」と仮定し、このマンションに対し、平成29年度にヒアリング調査を実施
- 昭和58年の区分所有法改正前に建築されたマンションは、改正後に建築されたマンションと比べて、管理不全の疑いのある割合が高いことが明らかになった。



22% (1,209棟) のうち、
建築年の回答があったもの

昭和58年以前
(区分所有法改正前)
(356棟)

- ・ **管理不全の疑いのあるもの…14.3%** (51棟)
- ・ 上記の①～⑤のいずれもある …**85.7%** (305棟)

昭和59年以降
(区分所有法改正後)
(623棟)

- ・ **管理不全の疑いのあるもの…5.6%** (35棟)
- ・ 上記の①～⑤のいずれもある …**94.4%** (588棟)

調査対象：3区（中央区・新宿区・品川区）内の分譲マンション 5,616棟

条例制定の背景

- 都は、これまで、管理組合の自主的な取組を後押しするため、支援を実施
- これらの施策は、区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届かないという課題
- 平成23年度に実施したマンション実態調査の回答率は約17%に留まり、どのマンションがどのような管理上の問題を抱えているのかを十分に把握することができていない。

管理組合の自主的な取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難

現状を放置すると

居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など
地域の生活環境や市街地環境にも影響

管理不全の予防・改善のため、
管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策が必要

施策の実効性を確保するため、
「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定
(平成31年3月29日東京都条例第30号)

条例の目的・定義

目的

マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与する

定義

マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）であって、東京都の区域内に所在するもの

管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

管理不全の兆候

管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

マンションの社会的機能

マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと

条例の3本柱

□ 本条例は、以下の3つの柱で構成します。

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にします。

2 管理組合による管理状況の届出

管理組合に対し、管理状況の届出を求めます。

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援、指導等を行います。

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

□各主体の責務は、以下のとおりです。

都

(第3条、第4条)

- ・マンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずる
- ・施策の実施に当たって、区市町村と緊密に連携及び情報共有するとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行う
- ・目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定める
- ・管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定める

管理 組合

(第5条)

- ・マンションの管理の主体として、法令等の定めるところにより、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努める
(具体的な内容は、第9条～第14条)

区分 所有者等

(第5条)

- ・法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努める

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

マンション 管理士

(第6条)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める
- ・都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は区市町村と連携するよう努める

マンション 管理業者

(第7条)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める
- ・管理組合が、都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努める

分譲事業者

(第8条)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努める

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

□ 管理組合が、適正な管理を推進するために留意する事項は、以下のとおりです。

管理組合の運営体制の整備（第9条）

- ・マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備する
- ・管理組合の運営のために、管理者を置く

管理規約の設定（第10条）

- ・マンションの管理の実態に応じ、管理規約を定める

総会の開催等（第11条）

- ・少なくとも毎年一回総会を開催する
- ・総会が開催されたときは、速やかに議事録を作成する

管理費及び修繕積立金の額の設定等（第12条）

- ・マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額及びその徴収方法を定める

修繕の計画的な実施（第13条）

- ・マンションの維持保全の状況に応じ、一定の年数が経過するごとに修繕を計画的に実施する

適正な管理の推進等（第14条）

- ・上記のほか、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努める

2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

- 届出を求めるマンション（要届出マンション）の管理組合は、定期的に管理状況を届け出ることが必要です。

▶ 要届出マンション

昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの

- 要届出マンション以外のマンションであっても、区市町村が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合、その管理組合は、管理状況を届け出なければなりません。
- 要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出を行うことができます。
- 届出は、インターネットからの入力又は届出書の提出によって行う予定です。



2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

- 届出事項は、管理状況に関する事項とし、届出書の様式を「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則（令和元年9月26日公布・東京都規則第74号）」で定めています。

▼管理不全を予防するための必須の届出事項

①	管理組合	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
②	管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
③	管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年（西暦）	年
④	総会開催	年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
		議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
⑤	管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
⑥	修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	㎡当たり月額	円/㎡(月当たり)
⑦	修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年（西暦）	年

届出様式

- ・取組の有無について☑
- ・取組内容など簡単な記述

※上記①～⑦のいずれかが「無」の場合に、
「管理不全の兆候があるマンション」とします。

2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

▼その他の届出事項

【マンションの適正な維持管理に関する事項】

- | | |
|--------------------|--------------------|
| ①適切な計画期間の長期修繕計画の策定 | ⑤賃貸化住戸の割合又は戸数の把握 |
| ②滞納対応に関するルール of 策定 | ⑥耐震化（耐震診断、耐震改修）の取組 |
| ③区分所有者等名簿の作成 | ⑦設計図書の保管 |
| ④空き住戸の割合又は戸数の把握 | ⑧修繕履歴の作成及び保管 |

【マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項】

- ①防災対策
- ②バリアフリー化・環境への取組
- ③地域コミュニティ形成等の取組

- 都又は区市は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、マンションの管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができます。

2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

□ 届出事項及び様式は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則で定めています。初めて届出を行う場合は、別記第1号様式により行います。

【おもて面】

【うら面】

第1号様式(第4条及び第5条関係)
(表面)

マンション管理状況届出書

受付番号

新規 更新

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例第15条第1項、第3項及び第4項並びに第16条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年 月 日

東京都知事殿

届出者
(氏名) マンション管理組合

マンションの概要

所在地(住居表示)	〒 一
マンション名	フリガナ
管理組合の形態	<input type="checkbox"/> 団地管理組合である ⇒※団地管理組合である場合： 全 棟 (管理の形態) <input type="checkbox"/> 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> 団地管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 団地管理組合でない
戸数	全 戸 ※団地管理組合の場合は、各種の戸数を記載してください。
階数	階
新築年月日	(西暦) 年 月 日
土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権 <input type="checkbox"/> その他()
併設用途	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()
管理形態	<input type="checkbox"/> 全部委託 <input type="checkbox"/> 一部委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> その他() ※「全部委託」又は「一部委託」の場合は記載してください。
	管理業者名(支店名まで記入) フリガナ
住所	〒 一 電話 ()

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 最終改正年(西暦) 年
総会開催	年1回以上の開催 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	議事録 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない ㎡当たり月額 円/㎡(月当たり)
修繕の計画的な実施(大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 直近実施年(西暦) 年

【記入上の注意】

1 団地管理組合が届出を行う場合は、「記入の手引」を参照してください。
各種の記載事項について、下線を付けた項目以外の内容が同一である場合は、各棟別に下線を付けた項目を御回答いただき、それ以外の項目は基となる1棟にのみ記載していただくことで、届出を受理します。

2 太枠内は、必須で回答が必要な項目です。

(日本産業規格A列4番)

(裏面)

適正な維持管理に関する事項

長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 最新作成年 (西暦) 年
計画期間	年間 【(西暦) 年度～ 年度】
滞納対応に関するルール	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 区分所有者等名簿等 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
空き住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ～5% <input type="checkbox"/> ～10% <input type="checkbox"/> ～15% <input type="checkbox"/> ～20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明 【戸数】 戸
賃貸住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ～5% <input type="checkbox"/> ～10% <input type="checkbox"/> ～20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明 【戸数】 戸
※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。	
耐震化の状況	耐震診断 <input type="checkbox"/> 実施済 ⇒※実施済の場合： <input type="checkbox"/> 耐震性あり <input type="checkbox"/> 耐震性なし <input type="checkbox"/> 未実施
	耐震改修 <input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施
設計図書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 修繕履歴 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない

マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

防災への取組	自主防災組織 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災マニュアル <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災用品の備蓄 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	避難行動要支援者名簿 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
バリアフリー化・環境への取組又は実施	防災訓練の定期的な実施 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	エントランスのバリアフリー化(スロープの設置など) <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用廊下等への手すりの設置 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	エレベーターの設置 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用部分のLED化 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	開口部の遮熱性能の向上(二重窓・外断熱等) <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
地域コミュニティの形成等の取組	電気自動車等用充電設備の設置等 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	例：町会・自治会との共催事業・協力連携イベント(祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等)

連絡先

連絡窓口	属性	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> マンション管理者 <input type="checkbox"/> その他()
	住所	〒 一 電話 ()
	氏名	フリガナ
	メールアドレス	※行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。

【留意事項】

1 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(平成31年東京都条例第30号)第3条第2項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。
区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第3項に定めるデータベースに記録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。

2 御回答いただいた内容は、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

【受付欄】

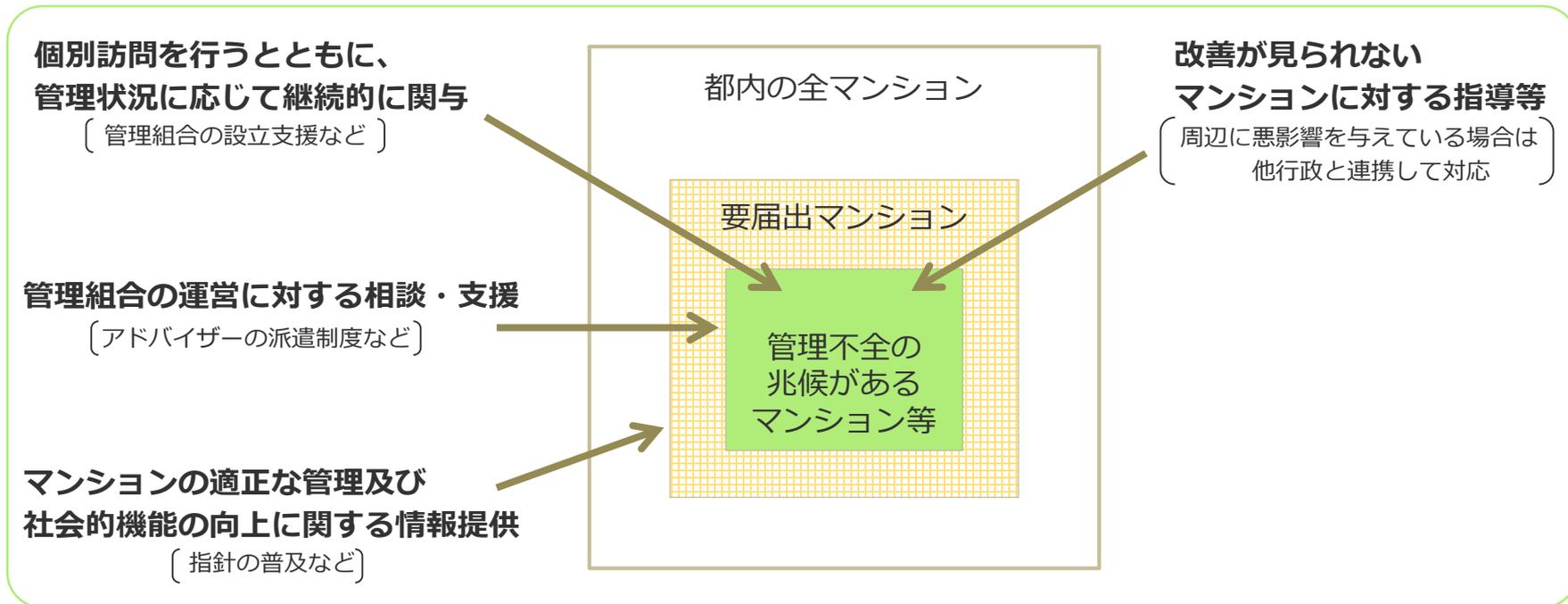
受付	年 月 日	備考
担当者		

(日本産業規格A列4番)

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

- 都又は区市は、届出を行ったマンションに対し、その管理状況に応じ必要な助言を行います。また、マンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を行います。

▼支援等のイメージ



- 都又は区市は、正当な理由なく届出がない場合、助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められる場合等には、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導又は勧告することができます。

管理状況届出制度施行までの取組

- 条例に基づく管理状況の届出、調査等、助言及び指導等は、令和2年4月1日から施行
※なお、届出の期限は施行の日から6か月（令和2年9月30日）
- 都は今年度中に、条例に基づく計画及び指針の策定
※東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針（令和元年10月31日東京都告示）
- 届出をインターネットで行うことができるシステムの構築を実施（令和2年4月1日稼働予定）
※マンションが所在する区市町村の担当窓口にて、届出書の届出事項を記入し、提出も可能
- 条例・届出制度に関する広報・周知活動を、区市町村や関係団体と連携して実施
※東京都では「分譲マンション総合相談窓口」を令和元年9月に開設

東京都の

分譲マンション総合相談窓口のご案内

相談料
無料

都では、日常の維持管理、建替えや改修に関する様々なご相談や、管理状況届出制度に関するお問合せにお応えする総合相談窓口を開設しています。お気軽にご相談ください。また、来所による対面相談をご希望の方は、事前に電話にて予約の上、ご来所ください。

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

☎ 03-6427-4900

相談日※1

月曜日～金曜日（土曜日、日曜日、祝日、年末年始は休業）

相談時間※2

午前9：00～午後5：00

メール mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp

FAX 03-6427-4901

所在地 東京都新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE 2F